

## Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

vom 30. August 2000

**1473. Interpellation von Christoph Hug und Balthasar Glättli betreffend Kreuzplatz.** Am 1. März 2000 reichten die Gemeinderäte Christoph Hug (Grüne) und Balthasar Glättli (Grüne) folgende Interpellation GR Nr. 2000/96 ein:

Seit der Ablehnung des Gestaltungsplans im November 98 hat sich um das betreffende Areal am Kreuzplatz einiges ereignet: Der Gemeinderat hat die Grundstücke einer Wohnzone zugeteilt, wogegen der Heimatschutz Zürich einen Rekurs eingereicht hat. Ein Anwohnerverein hat zusammen mit dem Heimatschutz und den Grünen eine Volksinitiative lanciert und zustande gebracht, welche für das Areal eine Kernzone mit Gestaltungsplanpflicht vorsieht. Nun ist zu vernehmen, die meisten oder evt. auch alle BewohnerInnen und NutzerInnen der Kreuzplatzhäuser seien aufgefordert worden, per Ende März auszuziehen. Dies, obwohl die ursprüngliche Vereinbarung einen Auszug erst bei Vorliegen einer Baubewilligung vorsah. Es kursieren zudem Gerüchte über einen unmittelbar bevorstehenden Abbruch der Häuser.

In diesem Zusammenhang stellen wir dem Stadtrat die folgenden Fragen:

1. Ist dem Stadtrat bekannt, ob den BewohnerInnen und NutzerInnen der betreffenden Liegenschaften ein Auszugstermin auf Ende März gesetzt worden ist?
2. Ist die Häusergruppe am Kreuzplatz oder sind einzelne Objekte daraus noch im Inventar für schützenswerte Bauten aufgeführt?
3. Brauchen die Grundeigentümer eine Bewilligung durch die Baubehörden für einen Abbruch der Häuser oder ist eine solche nicht zwingend notwendig?
4. Sind dem Stadtrat Pläne der Grundeigentümer bekannt, die Kreuzplatzhäuser sobald als möglich, evt. schon im April, abzureissen?
5. Teilt der Stadtrat die Meinung der Interpellanten, ein solches Vorgehen wäre demokratisch fragwürdig, weil die Stimmbevölkerung den Gestaltungsplan abgelehnt hat und weil in der Zwischenzeit eine Initiative zustande gekommen ist, welche für das Areal eine Kernzone mit Gestaltungsplanpflicht verlangt?
6. Teilt der Stadtrat die Meinung der Interpellanten, ein solches Vorgehen wäre auch rechtsstaatlich fragwürdig, weil gegen die Entlassung aus der Kernzone ein Rekurs eingegangen ist, dem aufschiebende Wirkung zukommt?
7. Falls der Stadtrat die Fragen 4 bis 6 zustimmend beantwortet, was unternimmt er, um die Grundeigentümer von einem solchen Vorhaben abzubringen?
8. Sollte entgegen den kursierenden Gerüchten kein unmittelbarer Abbruch der Häuser bevorstehen, wie beurteilt der Stadtrat eine Situation, in welcher die Gebäude längere Zeit leer stehen? Wäre es aus der Sicht der Stadt, aber auch jener der Bauherrschaft, nicht vorzuziehen, die heutigen BewohnerInnen als Garanten eines dannzumal geordneten Auszuges am Kreuzplatz wohnen zu lassen?

Auf den Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beantwortet der Stadtrat die Interpellation wie folgt:

**Zu Frage 1:** Dem Stadtrat ist bekannt, dass alle Mietverträge spätestens per Ende Juni 2000 ordentlich gekündigt wurden.

**Zu Frage 2:** Im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte sind die Häuser am Kreuzplatz (zwischen Zeltweg und Klossbachstrasse) nicht enthalten.

**Zu Frage 3:** Der Abbruch der bestehenden Häuser ist nicht bewilligungspflichtig, da sie weder unter Schutz stehen noch sich in einer rechtskräftigen oder durch den Stadtrat beantragten Kernzone befinden.

**Zu Frage 4:** Nein.

**Zu den Fragen 5 und 6:** Für das Areal Kreuzplatz gilt nach wie vor die Bau- und Zonenordnung gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 12. Juni 1963 mit seitherigen Änderungen (BZO 1963). Die Bemühungen, diese Ordnung durch eine dem übergeordneten Recht angepasste Regelung zu ersetzen, führten bis heute in diesem Bereich nicht zur Inkraftsetzung einer neuen Bau- und Zonenordnung. Mit der 1992 beschlossenen Bau- und Zonenordnung (BZO 1992) wurde das Areal der Kernzone Kreuzplatz mit spezifischen Festlegungen zugewiesen. Dagegen wurde bei der Baurekurskommission I Rekurs erhoben. Das entsprechende Verfahren wurde sistiert und ist heute noch hängig.

Mit Beschlüssen vom 24. November 1999 revidierte der Gemeinderat die Bau- und Zonenordnung (BZO 1999 Teile I und II). Neu wurde das Areal Kreuzplatz einer Wohnzone W5 zugewiesen. An der wegen Rekursen nie rechtskräftig gewordenen Kernzone Kreuzplatz samt zugehörigen Bestimmungen wurde nicht festgehalten, nachdem das Bundesgericht eine Unterschutzstellung der bestehenden Gebäude ausgeschlossen hatte. Gegen diesen Gemeinderatsbeschluss hat die Zürcherische Vereinigung für Heimatschutz bei der Baurekurskommission I Rekurs erhoben.

Bei einer Überbauung des Areals Kreuzplatz im heutigen Zeitpunkt ist nicht nur das geltende Recht, sondern unter bestimmten Voraussetzungen auch das künftige Recht zu beachten. Wird – wie im Fall des Areals Kreuzplatz – eine nicht in Kraft gesetzte planungsrechtliche Festsetzung in einem nachfolgenden Revisionsverfahren aufgehoben und durch eine neue Festlegung ersetzt, kommt einzig und allein der aktuellen Festsetzung der Schutz des Präjudizierungsverbots gemäss § 234f. Planungs- und Baugesetz (PBG) zu. Ohne Bedeutung ist, ob gegen die eine oder die andere Festlegung oder gegen beide Planfestsetzungen ein Rechtsmittel ergriffen worden ist. Ebenso wenig kommt es auf die in allfälligen Rechtsmitteln gestellten Anträge an. Massgebliches künftiges Recht, das durch ein Bauvorhaben nicht nachteilig beeinflusst werden darf, ist somit die Regelung gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 24. November 1999, die dieses Gebiet einer Wohnzone W5 zuweist.

Nach der Rechtsprechung geniesst eine hängige Volksinitiative nicht den in § 234 PBG verankerten Schutz vor nachteiliger Beeinflussung durch Bauvorhaben. Private Planungsvorstellungen genügen selbst dann nicht für den Erlass einer individuellen Bau- bzw. Abbruchsperrung, wenn sie von einem Teil der Bevölkerung unterstützt würden. Massgeblich sind nur Planungskonzepte der Exekutivbehörde (vgl. BRK II Nr. 314/1988 in BEZ 1989 Nr. 18).

Die blosse Einreichung der Volksinitiative «Rettet den Kreuzplatz» führt deshalb mit Bezug auf das erfasste Areal nicht zu einer veränderten Beurteilung der planungsrechtlichen Baureife. Solange der Stadtrat keine entsprechende Planungsvorlage zuhanden des Gemeinderates verabschiedet, kann die hängige Initiative einem Bauvorhaben nicht entgegengehalten werden.

Soweit sich die GrundeigentümerInnen innerhalb des aufgezeigten, durch die Gesetzgebung und die Rechtsprechung abgesteckten Rahmens halten, kann ihnen kein fragwürdiges Vorgehen vorgeworfen werden. Fragwürdig erscheint demgegenüber, dass eine planungsrechtliche Ordnung unmittelbar nach deren Festsetzung durch den Gemeinderat auf dem Initiativweg wieder in Frage gestellt werden soll. Dies gilt umso mehr, als der Gemeinderat die BZO-Vorlagen und damit die Ersetzung der Kernzone Kreuzplatz durch eine Wohnzone W5 ohne Gegenstimme beschlossen hat.

**Zu Frage 7:** Da die Fragen 4 bis 6 nicht zustimmend beantwortet werden, erübrigt sich eine Antwort auf Frage 7.

**Zu Frage 8:** Ein länger dauernder Leerstand der Gebäude ist aus Sicht des Stadtrates grundsätzlich nicht erwünscht. Ein solcher liegt wohl auch nicht im Interesse des Quartiers und der GrundeigentümerInnen. Die Letztgenannten haben aber ein eminentes und legitimes Interesse, im Falle einer Baubewilligung ohne jede weitere Verzögerung mit dem Bau beginnen zu können. Es ist in erster Linie Sache der GrundeigentümerInnen, eine all diesen Anliegen gerecht werdende Regelung zu treffen.

Mitteilung an den Vorsteher des Hochbaudepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrates, den Stadtschreiber, den Rechtskonsulenten, das Amt für Städtebau, das Amt für Baubewilligungen und den Gemeinderat.

Für getreuen Auszug  
der Stadtschreiber